

17/798/52/2010.

Budapest, 2010 DEC 16

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Főosztály**

Tárgy: A SAKE'98 Kft. Budapest X.
ker., Újhegyi stny. 16. szám alatti
helyiség bérleti jogviszonyának
felmondásával kapcsolatos kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

A SAKE'98 Kft. (székhelye: 1104 Budapest, Gergely u. 108/C.) ügyvezetője kérelemmel fordult a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-hez a Budapest X. kerület, Újhegyi sétány 16. szám alatti helyiség bérleti jogviszonyának felmondásával kapcsolatban.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. 2001. május 31. napján kötött határozatlan idejű bérleti szerződést a SAKE '98 Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.-vel a Budapest X. kerület, Újhegyi sétány 16. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 179 m² alapterületű helyiségre.

A bérleti szerződés 16. pontjában kikötésre került, hogy a bérlő és a bérbeadó a bérleti jogviszonyt a vonatkozó jogszabályok értelmében felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő 12 hónapnál rövidebb nem lehet.

A szerződésben foglaltaknak megfelelően a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. a bérlő felmondását 2011. augusztus 31. napjával elfogadta.

Ezt követően a társaság válaszelevelében jelezte, hogy a felmondásban foglaltakat nem tartják megalapozottnak, és kérték a felmondás elfogadását 2010. szeptember 30. napjával, tekintve, hogy a gazdasági válság hatása miatt nem tudják nyereségesen működtetni a céget, ezáltal a bérleti díjat nem tudják megfizetni.

A szerződésben egyértelműen rögzítésre került a 12 hónapos felmondási idő, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény rendelkezései szerint azonban a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik. A szerződés megszüntetése esetében a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértékét meg kell fizetni.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. tájékoztatása szerint a társaságnak jelenleg 14.251,- Ft összegű késedelmi kamat és 238.680,- Ft összegű bérleti díj tartozása van, amely egy havi bérleti díjnak felel meg.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a szerződést közös megegyezéssel szüntessük meg, abban az esetben szükséges a felmondásban kikötni, hogy a bérlő köteles megfizetni a helyiség átadásáig a hátralékát, valamint az esedékes bérleti díjat.

Tájékoztatom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy a Budapest X. kerület belterület 42309/27 hrsz.-ú, természetben a Budapest X. ker., Újhegyi sétányon található, kivett épület, udvar megnevezésű, 2.638 m² alapterületű ingatlan a Fővárosi Önkormányzat (1.501/10.000-ed tulajdoni hányad) és a Kőbányai Önkormányzat (8.499/10.000-ed tulajdoni hányad) osztatlan közös tulajdonában áll.

Az ingatlan jogi sorsának rendezése, valamint a társasházzá alapítás előkészítése Főosztályunkon folyamatban van.

Az előterjesztést a Gazdasági Bizottság 2010. december 1-jei ülésén megtárgyalta, és javasolja a Képviselő-testületnek a határozati javaslat elfogadását.

A leírtakra tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a beérkezett kérelemmel kapcsolatban állásfoglalásukat kialakítani, és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy közös megegyezéssel szüntesse meg a SAKE '98 Kft.-vel a Budapest X. kerület, Újhegyi sétány 16. szám alatti, utcai bejáratú, földszinti, 179 m² alapterületű helyiségre kötött bérleti szerződést 2010. december 1-jével azzal, hogy a bérlő köteles megfizetni a hátralékát, valamint a kiköltözésig esedékes bérleti díjat.

Határidő:

2011. január 31.

Felelős:

Kovács Róbert polgármester

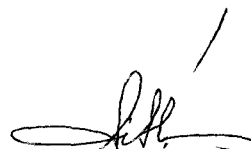
Végrehajtásért felelős:

dr. Neszteli István jegyző

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Szarvasi Ákos főosztályvezető

Budapest, 2010. december 2.


Szarvasi Ákos
főosztályvezető

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Neszteli István
jegyző

IKTATÁSRA ATVEVE:

2010 OKT 21.

*Procsa: E. I. Intézkedés
10-15.*

3800

XII. 212/2001

KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST Ceglédi út 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

Budapest Főv. X. ker. Kőbányai Önkorm. Helyiséggazdálkodási csoport

Polgármesteri Hivatal

Ügyintéző: Vargáné H. G.

VÁROSÜZ. és VAGYONGAZD. FŐOSZT.

Iktatószám: 4542-5/2010

Szarvasi Ákos

Melléklet: 4 db

főosztályvezető

részére

Előzetes: dr. Könyves László
- a Kft. ténylegesen működik
- Magyarországi nyilvántartásba van bejegyezve
- az ÖK. utat vezet
- Bt-vel előzetesen

Budapest,


Szent László tér 29.

1102

Tisztelt Szarvasi Ákos főosztályvezető Úr!

Mellékelten megküldjük SAKE 98 KFT. képviselője által írt levelet, illetve a témához kapcsolódó irat anyagot további ügyintézés céljából.

Tisztelettel:


KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Bp., Ceglédi út 30.
1.

Fecske Károly

Vezérigazgató

Budapest, 2010. október 12.

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET
KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
Pf. 56. Szent László tér 29.

Iktatószám: *X/61441/2010/XII.*

2010 OKT 21.

Előszám:db
melléklet

Előadó:

Előjegyzés

dr. Bécs

Uzo





KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST PF. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

Sake 98 Kft.
részére
Budapest
Gergely u. 108/c
1104

Helyiséggazdálkodási csoport
Ügyintéző: Vargáné H. Gabriella
Iktatószám: 4542-1/2010
Mell. 1 db

Tisztelt Címzett!

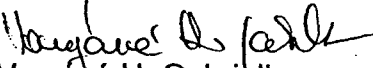
Budapest, X. ker. Újhegyi sétány 16. sz. alatti bérleményére vonatkozó felmondását a szerződés szerint 2011. augusztus 31.-től elfogadjuk.

Kérjük, fenti időpontig a közmű (víz, villany, fűtés), illetve a bérleti díj fizetési kötelezettségének teljesítését igazoló iratokat beszerezni szíveskedjen.

Amennyiben bármilyen kérdésük merülne fel, az alábbi telefon számokon készséggel állunk rendelkezésére (tel. 06-1-6662-2729, 30/2806775).

A helyiséget kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban jegyzőkönyv felvétele mellett átadni szíveskedjen. Kérjük az eredeti állapot visszaállításáról gondoskodni szíveskedjen.

Tisztelettel:


Vargáné H. Gabriella
csoportvezető

Budapest, 2010. augusztus 23.


KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.
1107 Bp., Ceglédi út 30.
5.



4669

KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Iktatószám: 4542-2/2010

Érkezett: 2010.09.01

Felelős: Dr. Gábor Kócska

Határidő: 100 nap

Kapják: V. Gábor

T.

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt!
Fecske Károly Vezérigazgató Úr!

Sake'98 Kft a X.ker Újhegyi sétány 16 sz. alatti bérleményre vonatkozó felmondásunkat az alábbiakkal indokoljuk:

A 4542-2/2010 sz. levelükben foglaltakat nem tartjuk megalapozottnak.

2010 szeptember 30-ra mondtuk fel a helységbérletet. A mai napon az önök rendelkezésére kívántuk bocsátani a helységet.

Tekintettel arra, hogy a módosított felmondásunkra mindeddig nem válaszoltak a jelenlegi helyzet szerint felmondás érvényessége iránt peres eljárást kellene indítanunk.

Ennek elkerülésére egyezségi ajánlatot teszünk.

Cégünket a közismert gazdasági válság negatív hatása miatt már nem tudjuk nyereségesen működtetni. Jelenleg több 90 napnál régebbi számlatartozással rendelkezünk. Ennek az lesz a következménye, hogy az Önök által követelt egy évi bérleti díjat nem fogjuk tudni megfizetni, viszont további egy évig – a peres eljárások gyorsaságát ismerve – a helységet Önök nem fogják tudni visszakapni és hasznosítani.

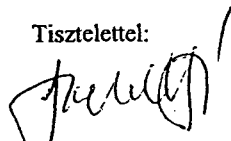
Az elkerülhetetlen felszámolási eljárás során bérleti díj igényüket a felszámoló nem fogja kifizetni mert a követelés az 1991 évi XLIX tv. 57 § (1) bek f/ pontban meghatározott egyéb követelés kategóriába tartozik és a tartozásokat a meghatározott sorrend figyelembevételével kell kielégíteni:

Javasoljuk, hogy a felmondásunkat fogadják el szeptember 30-i határidővel és azt átvenni szíveskedjenek azzal, hogy bérleti díj fizetési kötelezettség nem terheli cégünket és a felek egymással szemben semmiféle anyagi igényt sem most sem a jövőben nem támasztanak.

Mindezekre tekintettel kérjük, hogy egyezségi ajánlatunkat elfogadni szíveskedjenek.

Budapest 2010 szeptember 30

Tisztelettel:



Sake'98 Kft
képv.

ajánlott!

SAKE 98 KFT
1104 Bp., Gergely u. 108/C
Adószám: 11779184-2-42
Cégl.sz.: 01-09-676324

1 / *W*

BÉRLETI SZERZŐDÉS FELMONDÁSA

KÖBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

Iktatószám: *KSZC-1/610*

Dátum: **2010 AUG 16**

Felelős: *cho*

Helyiség:

Kapcsolat:

Tisztelt:

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.

Vagyongazdálkodási osztálya

Alulírott, Szalai László mint a Sake 98 Kft. ügyvezetője (Székhely: Bp. 1103 Gergely u 108/c fsz.3.)

az Önöktől bérelt üzlethelység bérletét felmondom a bérleti szerződés szerint. Üzlethelység címe: Bp. 1108 Újhegyi sétány 16

Bp. 2010-08-16

Tisztelettel

Szalai László

Sake 98 kft. ügyvezetője

Cgj.: 01-09-676324

SAKE 98 KFT

1104 Bp., Gergely u. 108/C

Adószám: 11779184-2-42

Cégsz.: 01-09-676324

4684

BÉRLETI SZERZŐDÉS

- nem lakás céljára szolgáló helyiségre-

1. BÉRBEADÓ:

Kőbányai Vagyonkezelő Rt.
1107 - Budapest, Ceglédi út 30.

4373

2. BÉRLŐ NEVE:

SAKE 98 Kereskedelmi és Vendéglátóipari KFT

CIME: (központ, illetve lakás)

1103 Budapest
Kápolna u. 25.

3. A BÉRLET TÁRGYA:

Budapest, X. kerület

Újhegyi sétány 16.
utcai bejáratú földszinti helyiség

4. Hasznosítás jellege:

határozatlan idejű

5. A helyiség rendeltetése:

étterem és vendéglátóipari tevékenység

6. A használati jogcíme:

bérlet

a) bérleti jogot biztosító intézkedés száma: XII/212/2001

2001. május 23.

b) egyéb:

a Tulajdonosi Bizottság 348/2001. (V.10.)sz.
határozata

7. A bérlet időtartama:

határozatlan idejű

8. A helyiség bére:

főrendeltetésű helyiség(ek)

Terület

Bértétel

Éves díj

179 m²

8.000.-Ft/m²/év

1.432.000.-Ft + 25 % Áfa

felveve 2001. 06. 01-től
replbe. 2001. 06. 20-án

Köt. bet. viselkedés
2002. 02. 17-én

Kiegészítő helyiség(ek):

<u>Terület</u>	<u>Bértétel</u>	<u>Éves díj</u>
- m2	- Ft/m2/év	- Ft + Áfa
Módosító tényezők megnevezése:		
a) műszaki állapota kedvezőtlen:		- %
b) pincében, alagsorban van s emiatt a rendeltetésszerű használhatósága korlátozott:		- %
c) műemlékvédelem alatt álló épületben van és a bérlőt a védettséggel kapcsolatban kötelezettség terheli:		- %
Módosító tényezők összesen:		- %
Módosító tényezők összesen:		- Ft/év
Fizetendő évi bér:		1.432.000.-Ft
9. Helyiséghez tartozó terület nagysága:		- m2
Fizetendő bér: megállapodás szerint:		- Ft/m2/év
Fizetendő évi bér:		- Ft
10. A helyiséghez nem tartozó terület nagysága:		- m2
Fizetendő bér szabad megállapodás alapján:		- Ft/m2/év
Fizetendő évi bér:		- Ft
11. A helyiség és területbér együttes összege:		
Évi bér:		1.432.000.- Ft
Havi bér:		119.333.- Ft

12. Vízfelhasználás:	30 m3
Víz- és csatornahasználati díj	6.360.-Ft
+ 25 % Áfa	1.590.-Ft
Áramdíj: saját mérőóra alapján	- Ft/hó
+ 25 % Áfa	- Ft/hó
a bérleti díjra 25% Áfa	29.833.-Ft/hó
Havi díj: 119.333.-Ft +29.833.-+6.360.-+1.590.- =	157.116.- Ft

13. A bérfizetés kezdő időpontja: 2001. június 01.

14. A bérfizetés módja:

- a) magánszemély esetén: a havi bért egyösszegben a hó 15. napjáig köteles az átadott csekken befizetni, vagy OTP átutalási számlával rendelkezők megbízása alapján OTP által átutalni.
- b) állami, szövetkezeti, egyéb bérlők esetén: a havi bért előre, egyösszegben a hó 15. napjáig a Bp. Főv. Kőbányai Képv. Test. Polg. Hív. OTP Pest-Budai Ig.-nál lévő 11784009-15510000-0653000. sz. letéti számlájára köteles megfizetni.
- c) a bérleti díj késedelmes teljesítése esetén bérbeadó jogosult a késedelmesen teljesített összeg után napokra számítottan 20 % késedelmi kamatot felszámítani.

15. A bérbeadó külön kikötései:

- a) a bérlő a helyiségekben nem hatósági engedély köteles átalakítási munkát, vagy egyéb építési munkát csak a bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet, építési engedély köteles munkákhoz az építési jogosultságot igazoló tulajdonosi hozzájárulást az ingatlan tulajdonos önkormányzat képviselőjében eljáró polgármestertől kell beszerezni.
- b) a bérlő köteles a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásoknak megfelelően tevékenységét fokozott gondossággal végezni, a bérleményben tartózkodó személyekkel ezeket betartatni. A szabályok megszegéséből eredő károkért bérlő anyagi felelősséggel tartozik.
- c) bérlő köteles a helyiség és a berendezési, felszerelési tárgyak rendszeres karbantartásáról gondoskodni, ezek elmulasztásából eredő károk bérlőt terhelik.

d) bérbeadó a bérleményben lévő, bérlő tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyakért felelősséget nem vállal. A bérlő ezen tárgyakra biztosítást köthet.

e) bérlő a helyiség használatában az ingatlan házirendjét köteles figyelembevenni és a kijelölésben engedélyezett célra használni. Ettől eltérő célra csak a tulajdonos külön engedélyével lehetséges.

f) a bérlő a bérlemény falán szabályos cégtáblát tartozik elhelyezni a szerződés aláírását követő 30 napon belül.

16. A bérlő és a bérbeadó a bérleti jogviszonyt a vonatkozó jogszabályok értelmében felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő 12 hónapnál rövidebb nem lehet. A felmondási idő lejártával bérlő a 4/2000./ II.01./ sz. önkormányzati rendeletben meghatározott összegű használati díjat tartozik megfizetni, mindaddig, amíg a helyiséget (területet) kiürítve, tisztán át nem adja.

17. A bérlő a helyiséget (területet) és a berendezési tárgyakat a bérleti jogviszony megszűnéskor kiürítve, tisztán, a természetes elhasználódásnak megfelelő állapotban köteles visszaadni bérbeadó részére, ettől eltérő állagromlás helyreállításából eredő költség bérlőt terheli.

18. A bérbeadó a bérlő jogaira és kötelezettségeire egyebekben Az 1993. évi LXXVIII.sz. Tv. és a 4/2000/II.01./ sz. Önkormányzati rendelet az irányadók.

19. Egyéb megállapodás:

Bérlő a helyiségben köteles saját nevére szóló elektromos mérőórát felszereltetni, a helyiség vízbekötésére almérőórát felszereltetni, a Főv. Vízművek Rt állománybavételi igazolását bérbeadónak bemutatni. Addig a megállapított átalánydíjat fizeti. A vízóra felszerelési határideje: 2001.07.31. A helyiség fűtésére a FŐTÁV RT-vel köteles szerződést kötni.

Bérlő a szemét elszállításáról a nevére megrendelt szeméttartállyal gondoskodni és a KKFV-al a szállításra szerződést kötni köteles.



Bérlő a saját működéséhez szükséges (nem építési engedély köteles) átalakítási munkákat a bérbeadóval történő előzetes egyeztetés alapján, annak írásbeli hozzájárulásával saját költségén elvégezheti illetve saját tulajdonu berendezési tárgyakkal a bérleményt elláthatja. Ezen berendezési tárgyak felett a bérlő szabadon rendelkezhet és a bérleti szerződés lejáratá, vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot visszaállítani saját költségén..

A Tulajdonosi Bizottság fenti határozatával egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy a SAKE 98 KFT a 3. pontban rögzített helyiségre étterem és vendéglátóipari célú felhasználásra bérleti szerződést kössön amennyiben a KFT a tevékenység folytatásához a szükséges hatósági engedélyeket beszerezte.

Bérlő tudomásul veszi a helyiség kijelölésének feltételeit és azt kötelező érvényűnek ismeri el.

Bérbeadó az évenkénti építőipari árindex mértékének megfelelő bérleti díj emelési jogát fenntartja.

Bérlő az adataiban bekövetkezett változásokat köteles 8 napon belül bérbeadónak írásban bejelenteni. Ennek elmulasztása esetén bérbeadó bármilyen veszteségéért bérlő anyagi felelősséggel tartozik.

Budapest, 2001. május 31.


KÖSZVÉNYI VAGYONGÉZELŐ RT.

16.


.....
bérbeadó


.....
bérlő

SAKE 98' KFT
1105 Bp., Kápolna u. 25.
Adósz.: 11779184-2-42
Szála.sz.: 11710002-20186018